

TRIBUNALE DI LECCO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 111/2023

a carico di



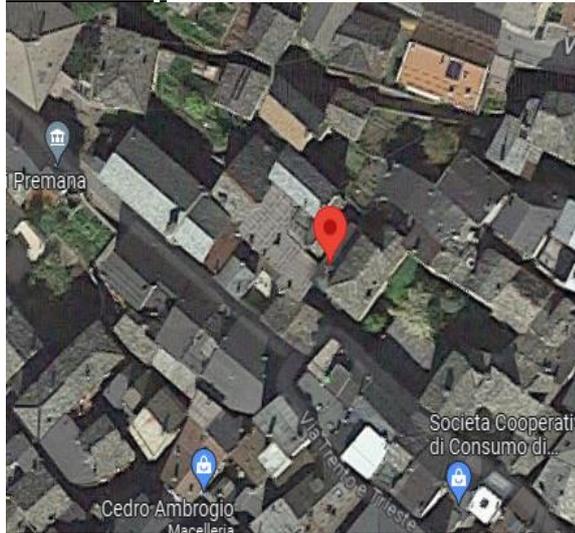
GIUDICE DELEGATO DOTT. EDMONDO TOTA

ELABORATO PERITALE

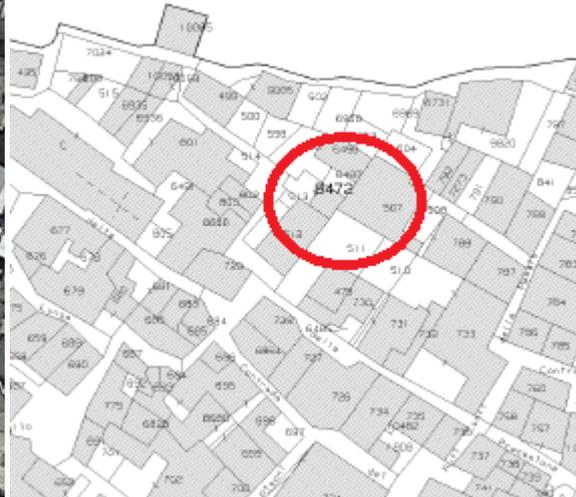


1-IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE

localizzazione: Comune di Premana via Scalini n. 6



Orto - foto



mapa

Descrizione generale

Il Comune di Premana è l'ultimo paese nella parte alta della Valsassina, risulta situato in Valvarrone, ed è posto sulle pendici dei monti Legnone e Pizzo Alto. Conta la presenza di 2200 abitanti e si compone di un impianto originario e, e zone di espansione con la presenza di innumerevoli attività artigianali.

Descrizione

Nel centro storico del paese, il cui impianto si è mantenuto medioevale, è caratterizzato da stradine strette, spesso coperte da portici, interrotte da piccole piazze, ognuna delle quali, un tempo, era adibita a particolari funzioni.

Accesso

Da via Scalini al civico 6

Identificazione catastale

Comune di Premana via Scalini - catasto fabbricati

Fig. 23 mappe 8472 PS/T/1/2 cat. A/3 cl. 1 vai 7,5 totale superficie mq. 144 Rendita € 309,87



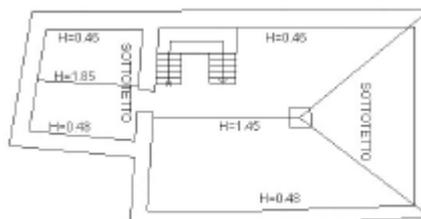
Piano interrato



piano terra



Piano primo



sottotetto



Coerenze: via Scalini, mappali 512,513,6497,507

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Nel fabbricato d'epoca remota da cielo a terra composto da una cantina a piano interrato, ingresso con antistante scala che proveniente da cantina , a sinistra entrando bagno, a destra altro vano con scala che raggiunge i piani primo e sottotetto in legno. Completa il piano, vano cucina. Al piano primo, corridoio centrale, quattro camere, bagno e ripostiglio. Completa la proprietà piano sottotetto/ripostiglio raggiungibile da scala.

Muri portanti in pietrame intonacati solo nella parte bassa, solai di piano in legno, copertura con struttura in legno e lastre di pietrame in condizioni di fatiscenza.

Pavimenti rivestiti in laminato di legno.

Serramenti in legno con ante a battente sempre in legno e portoncino d'ingresso in legno e vetri

Bagni con rivestimento in ceramica e sanitari di tipo ordinario. Il bagno al piano terra ha il soffitto in carton gesso deteriorato.

L'unità è priva di riscaldamento. L'acqua calda da boiler elettrico posizionato nella scala d'accesso alla cantina

Infiltrazioni diffuse provenienti dal tetto e macchie di umidità nei vari locali.

Stato di conservazione: fatiscente

Dati metrici

La superficie commerciale ragguagliata calcolata secondo l'allegato C del D.P.R n. 138/98 sulla base delle planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia del territorio di appartenenza e alcune verifiche effettuate è pari a

mappale 8472 mq. 144

3- STATO DI POSSESSO

[REDACTED]

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

[REDACTED]

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Non vi sono pratiche edilizie depositate in Comune e pertanto non è possibile dichiararne la conformità

4.3.2 conformità catastale

Conforme

4.3.3 criticità

L'accesso all'immobile è solo pedonale attraverso strade strette all'interno del paese

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia non soggetto

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione ai nn. 12448/7423 del 29 giugno 2007

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione ai nn. 1658/1205 del 29 gennaio 2003

Trascrizione ai nn. 11104/6582 del 12 giugno 2007

Trascrizione ai n. 3227/2843 del 26 aprile 1982

7- PRATICHE EDILIZIE

Fabbricato antecedente il 1 settembre 1967

Non risultano presentate pratiche edilizie in variante

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1. – 8.2 CRITERIO DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

8.1.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore di un dato bene può essere eseguita per diversi scopi perché possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, divisioni ereditarie, richieste di mutui, o come in questo caso per vendite forzate determinate da una condizione economica mutata. Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri. Pertanto la valutazione di un determinato bene deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuano a verificarsi nel tempo stimato.

Uno dei concetti fondamentali che lo scrivente intende sotto lineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, poiché è sua convinzione che esistono diversi valori per un medesimo bene ma che uno solo è significativo per lo scopo che ha motivato il giudizio di stima.

8.1.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

Analisi del mercato immobiliare a Premana

A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 772 al metro quadro, con una diminuzione del 7,32% rispetto a Settembre 2022 (833 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Premana ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021, con un valore di € 878 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 697 al metro quadro per immobili in condizioni ordinarie

8.2 immobili residenziali – generalità

I fattori che concorrono alla valorizzazione dell'insieme sono dettati da :

- 1° ubicazione dell'immobile
- 2° tipologia edilizia e le altezze interne
- 3° le dotazioni a parcheggi gli accessi e aree di manovra
- 4° la vicinanza alle principali vie di comunicazione
- 5° le conformità degli impianti
- 6° accessori

8.2.1 definizione dei coefficienti di differenziazione - (fonte manuale dei coefficienti di differenziazione, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli, edito dalla EPC editore – pubblicato 2012)

Per tipologia, la legge individua una serie di coefficienti , non tutti applicabili per i beni oggetto di stima e nello specifico:



In merito alla classe demografica dei comuni di cui all'art. 17

- a -1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti.
- b -1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti
- c -1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti
- d -0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti
- e -0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti
- f -0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti

in relazione all'ubicazione di cui all'art. 18

- a- 0,85 per la zona agricola
- b- 1 per la zona edificata periferica
- c - 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico
- d - 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola.
- e - 1,30 per il centro storico

nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti la legge rimandava all'applicazione delle perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 con i seguenti coefficienti:

- a- 0,85 per la zona agricola
- b - 1 per il centro edificato
- c - 1,10 per il centro storico

per quanto riguarda il livello di piano

- a- 0,80 per le unità immobiliari situate al piano seminterrato
- b- 0,90 per le unità immobiliari situate al piano terreno
- c- 1,00 per le unità immobiliari situate nei piani intermedi e all'ultimo piano
- d- 1,20 per le unità immobiliari situate al piano attico

per le unità situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c e d venivano ridotti a 0,95 e 1,10

In relazione alla vetustà,

- a- 1 % per i successivi 15 anni
- b-0,50 % per gli ulteriori 30 anni

in relazione allo stato di conservazione

- a-1,00 se lo stato è normale
- b-0,80 se lo stato è mediocre
- c-0,60 se lo stato è scadente

in relazione alla destinazione

Fonte B.I.R - Agenzia per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con Norma UNI 10750

- superficie coperta - copertura piana	100 %
- superficie coperta - copertura inclinata	90 %
- superficie scoperta:	
- balconi e terrazzi scoperti	25 %
- balconi/terrazzi/porticati/patii/tettoie/vani scale	35 %
- verande	60 %
- vani tecnici	25 %
- giardini di ville e villini/aree scoperte < mq. 1000	10 %
> mq. 1000	5 %

Accessori

- cantine/rip./sottotetti non abitabili	25 %
- vani a disposizione	40 %
- autorimesse	50 %
- posti auto coperti	35 %
- posti auto scoperti	25 %

8.2.2 definizione dei coefficienti di differenziazione applicati

in relazione allo stato di conservazione

- c-0,60 se lo stato è scadente

In relazione alla vetustà,

- a- 1 % per i successivi 15 anni
- b-0,50 % per gli ulteriori 30 anni



01 settembre 1967 anni 56 = 0.28 % pari a 0,72

8.3.1- definizione superfice commerciale/appl. coeff/ valore mappale 8472 mq. 144 x 0,60 x0,72 x €. 772,00	€. 48.024,58
8.3.2 adeguamenti e correzioni della stima Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base Catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, nell'immediatezza Della vendita giudiziari	€. 7.203,69
8.4 prezzo base d'asta del lotto Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€. 40.820,89

6

Lecco, 02 novembre 2023

il perito







8





